

## **BGE 99 II 164**

Bundesgericht (BGE), 1973-04-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_99 II 164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_99_II_164)

FR: ATF 99 II 164

IT: DTF 99 II 164

### **Regeste**

Regeste Erstreckung des Mietverhältnisses, Art. 267 a Abs. 1 und 267 c lit. c OR. Hängt die Benützung von Räumen durch den Eigentümer, die er im Sinne von Art. 267 c lit. c OR benötigt, von einer Umbau-oder Abbruchbewilligung ab, so kann er sich solange nicht auf jene Bestimmung berufen, als er die erforderliche Bewilligung nicht erhalten hat.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

(Procédure.)

#### **E. 2**

(Constatation de la nécessité de transformations importantes pour l'utilisation des locaux par la recourante.)

#### **E. 3**

La loi genevoise sur les constructions et installations diverses du 25 mars 1961 dispose ce qui suit, à son art. 1er: "Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé: ... modifier même partiellement ... la distribution ou la destination d'une construction ... démolir, supprimer ou rebâtir une construction ..." La loi du 17 octobre 1962 restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation prévoit également une autorisation pour démolir ou transformer une maison d'habitation. Et selon le règlement d'application de cette loi du 22 mars 1972, est considéré comme maison d'habitation tout immeuble locatif comportant au moins un tiers des locaux créés à destination de logement. Selon les constatations de l'arrêt déféré, l'immeuble 11 route de Chêne remplit cette condition. La Cour de justice constate de manière à lier le Tribunal fédéral qu'"à ce jour, l'appelante n'a encore sollicité aucune autorisation de transformer, elle n'a encore établi aucun plan BGE 99 II 164 S. 166 précis pour l'occupation des locaux". Elle considère qu'une telle autorisation devrait être refusée conformément à la législation actuelle et que, partant, les raisons qui ont conduit l'appelante à donner congé à ses locataires ne sauraient être considérées comme valables. La recourante critique cette appréciation. Elle fait valoir que des autorisations visant à la transformation intérieure de locaux commerciaux ne sont pas impossibles à obtenir. Quant à la loi du 17 octobre 1962, elle ne serait pas applicable ici, puisqu'il n'est nullement question de transformer des logements en locaux commerciaux, mais qu'il s'agit seulement de procéder à certaines transformations à l'intérieur de locaux commerciaux. Ces questions peuvent demeurer indécises: en tout état de cause, la recourante ne peut se prévaloir de l'art. 267c lettre c CO. Selon la jurisprudence, le besoin personnel du propriétaire au sens de cette disposition existe dès qu'il a des raisons sérieuses d'occuper les locaux et que, dans les circonstances données, ces raisons doivent être considérées comme valables (RO 98 II 108 consid. 3 b et citations). Cette dernière

condition n'est pas remplie en l'espèce. En effet, lorsque l'occupation par le propriétaire des locaux dont il a besoin dépend d'une autorisation de transformer ou de démolir, les raisons sérieuses qu'il a à vouloir occuper lesdits locaux ne sont pas valables aussi longtemps qu'il n'a pas obtenu l'autorisation nécessaire. La protection des locataires de logements ou de locaux commerciaux postule qu'ils ne soient contraints à les quitter que si les intentions du propriétaire sont réalisables, et cela dans un avenir proche, afin que les locaux ne restent pas inoccupés. La recourante n'ayant pas obtenu ni même demandé l'autorisation de transformer, elle ne peut se mettre au bénéfice de l'art. 267 c lettre c CO. Au demeurant, elle ne conteste pas que la résiliation du bail aurait des conséquences pénibles pour l'intimé. Celles-ci sont indéniables selon l'arrêt attaqué, qui constate que la surface des locaux commerciaux disponibles ne doit pas dépasser 0,01% dans le quartier où se trouve l'immeuble en question, la pénurie étant encore plus grave s'agissant de locaux artisanaux. La prolongation de bail accordée par les premiers juges est ainsi fondée au regard de l'art. 267 a al. 1 CO et le recours doit être rejeté.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.